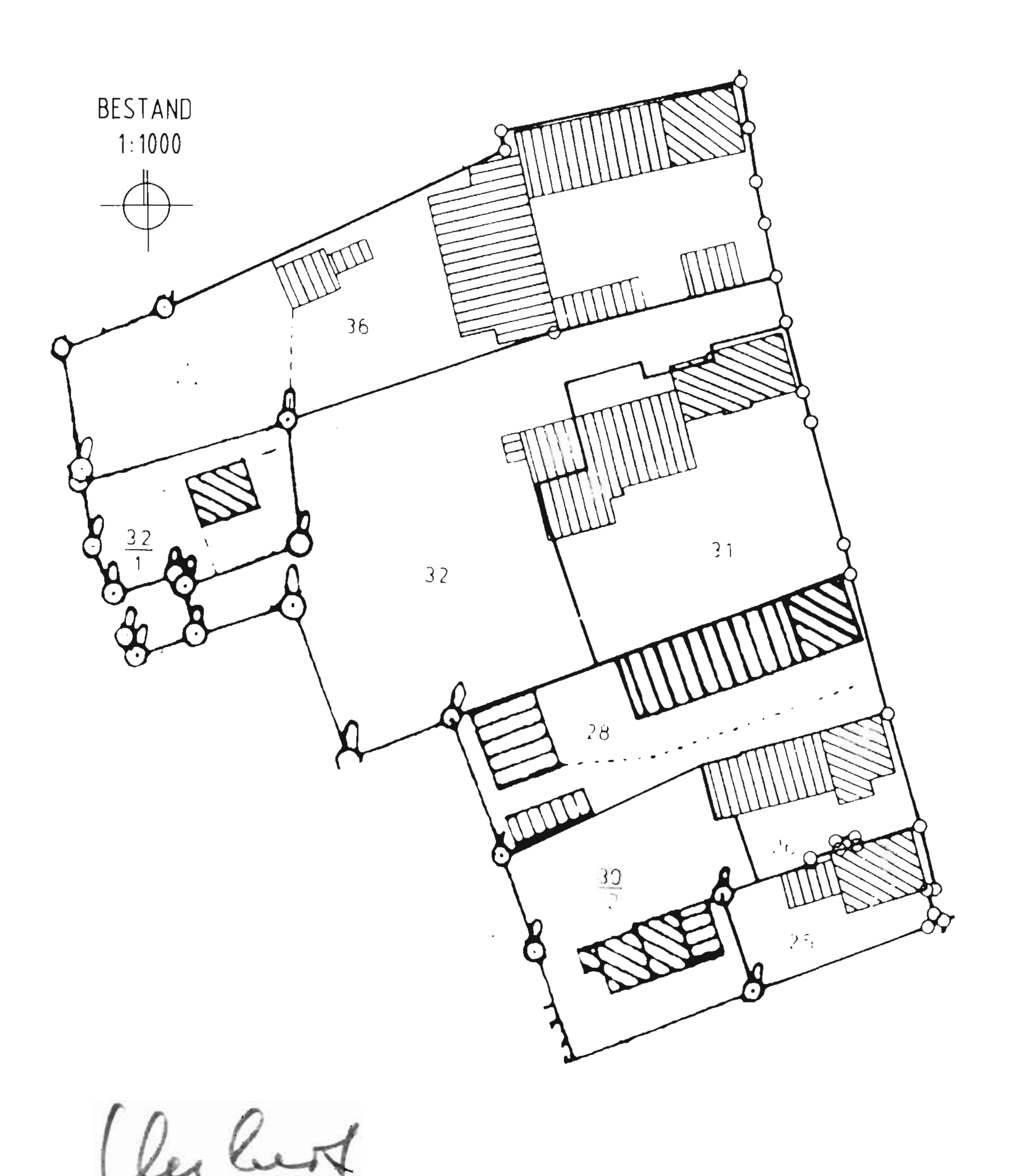
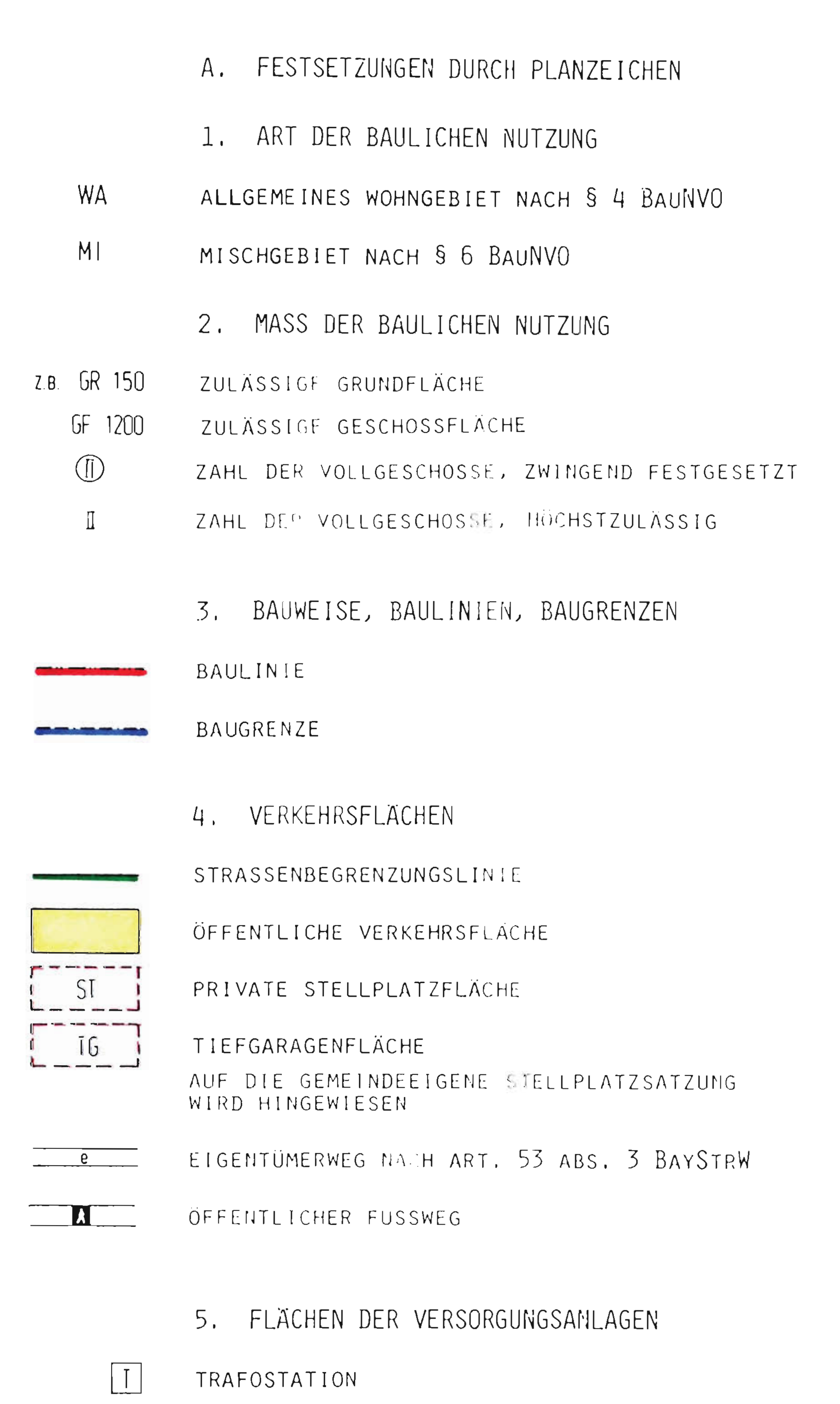
GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR.49
"AN DER BAHNHOFSTRASSE" TEIL I



FRITZ HUBERT DIPL. ING. ARCH. BDA/ DWB
MARSCHALLSTR. 1A 8000 MÜNCHEN 40 TEL. 089/396867



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO
MI	MISCHGEBIET NACH § 6 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Z.B. GR 150	ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
GF 1200	ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE
(II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND FESTGESETZT
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTZULÄSSIG

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAULINIE

BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

ST PRIVATE STELLPLATZFLÄCHE

TG TIEFGARAGENFLÄCHE

AUF DIE GEMEINDEEIGENE STELLPLATZSATZUNG
WIRD HINGEWIESEN

e EIGENTÜMERWEG NACH ART. 53 ABS. 3 BAYSTRW

ÖFFENTLICHER FUSSWEG

5. FLÄCHEN DER VERSORGUNGSANLAGEN

T TRAFOSTATION

6. SONSTIGES

GELTUNGSBREICH DES BEBAUUNGSPLANES

EINFAHRT

FIRSTRICHTUNG

DURCHGANG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

7. GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

KINDERSPIELPLATZ PRIVAT

ZU ERHALTENDE BÄUME

ZU ENTFERNENDE BÄUME

NEUZUPFLANZENDE BÄUME

ABPFLANZUNG DER PRIVATEN BEREICHE DURCH HECKEN

B. HINWEISE

HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE (VORHANDEN)

ABZUBRECHENDE GEBÄUDE

VORGESCHLAGENE SITUIERUNG DER BAUKÖRPER

ZB FL 32 FLURNUMMERN

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

AUFZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

4.00 MASSZAHL, Z.B. 4,00 METER

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

DIE GEMEINDE NEUFAHRN ERLÄSST AUFGRUND DER §§ 2 ABS. 1, §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), ART. 23, 24 ART. 1 NR. 5 DER GEMEINDEORDUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), ART. 89 ABS. 1 ZIFFER 10 UND ART. 91 ABS. 3 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO), DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEIT-PLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES - PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.1981 (BGBL.I.S.833) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.
DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BE-BAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 DAS GEBIET INNERHALB DES MIT A BEZEICHNETEN BE-REICHS WIRD ALS MISCHGEBIET (MI) NACH § 6 BAUNVO FESTGESETZT.

1.1.1 GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN (§ 6 ABS. 2, NR. 6 UND 7 BAUNVO) SIND IM BEREICH A NICHT ZU-LÄSSIG.

1.1.2 AUSNAHMEN NACH § 6 ABS. 3 BAUNVO WERDEN NICHT ZU-GELASSEN.

1.2 DAS GEBIET INNERHALB DES MIT B BEZEICHNETEN BE-REICHS WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO FESTGESETZT.

1.2.1 AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 BAUNVO WERDEN NICHT ZU-GELASSEN.

2. GESTALTUNG

2.1 DIE DACHFORM WIRD ALS SATTELDACH FESTGESETZT, DIE ANGEGEBENEN FIRSTRICHTUNGEN SIND FESTGESETZT.

2.2 DIE DACHNEIGUNGEN SIND ZWISCHEN 35 UND 40° ZULÄS-SIG. ANDERE DACHNEIGUNGEN SIND NUR IN AUSNAHME-FÄLLEN ZULÄSSIG, SOFERN SIE GESTALTERISCH UNBEDENK-LICH ERSCHEINEN.

2.3 ALS DACHDECKUNG SIND NUR DECKUNGEN MIT NATUR-ROTEN DACHZIEGELN ODER BETONDACHSTEINEN ZULÄSSIG.

2.4 TRAUFÜBERSTÄNDE SIND BIS MAX. 60 CM ZULÄSSIG. FIRSTÜBERSTÄNDE SIND BIS MAX. 30 CM ZULÄSSIG.

2.5 DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG.

2.6 STEHENDE EINZELGAUBEN SIND ZULÄSSIG, DER ABSTAND VON DER GEBÄUDEKANTE DARF 1,50 M NICHT UNTER-SCHREITEN. DER MINIMALE ABSTAND UNTEREINANDER BE-TRÄGT 2,00 M. DIE BREITE DER GAUBEN IST BIS ZU 2,00 M ZULÄSSIG.

2.7 UNGETEILTE DACHFLÄCHENFENSTER ÜBER 0,5 M^2 SIND NICHT ZULÄSSIG.

2.8 KNIESTOCKHÖHE IST BIS AUF MAX. 30 CM ZULÄSSIG, WOBEI DIE DACHFLÄCHEN DANN ANZUGLEICHEN SIND, WENN AUFGRUND EINER LADENNUTZUNG BZW. VON HANDWERKSBETRIEBEN UND VERWALTUNGEN AUS RECHTLICHEN GRÜNDEN GRÖSSERE GESCHOSSHÖHEN ERFORDERLICH SIND. IN DIESEN FÄLLEN IST IM DACHGESCHOSS DER WOHNBEREICHE ZUR ANGLEICHUNG DER DACHFLÄCHEN EIN HÖHERER KNIESTOCK AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.

2.9 FÜR DIE GEBÄUDE IST MASSIVBAUWEISE FESTGESETZT. DIE AUSSENWANDFLÄCHEN SIND ZU VERPUTZEN UND IN HELLEN FARBTÖNEN ZU STREICHEN.

2.10 SOCKELHÖHE IST BIS MAX. 20 CM ZULÄSSIG.

2.11 LIEGENDE FENSTERFORMATE SIND NICHT ZULÄSSIG.

3. VERKEHRSFLÄCHEN

FÜR DIE ÖFFENTLICH BEFAHRBAREN UND GEMISCHT GENUTZTEN ERSCHLIESSUNGSWEGE WERDEN FOLGENDE MATERIALIEN FESTGESETZT: NATUR- ODER BETONSTEINPFLASTER, KLINKER ODER BITUMENGEBUNDENE EINSTREUDECKE BZW. MASTIX-DECKE.

ALLE STELLPLÄTZE DÜRFEN NICHT VERSIEGELT WERDEN.

DIE ANZAHL DER ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE ERRECHNET SICH NACH DER STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE NEUFAHRN , SOWEIT NICHTS ANDERES FESTGESETZT IST.

4. GRÜN - FREIFLÄCHEN

4.1 BAUMPFLANZUNGEN:

A - AESCULUS CARNEA - KASTANIE ROTBLÜHEND
P - PRUNUS AVIUM - VOGELKIRSCHE
S - SORBUS INTERMEDIA - SCHWEDISCHE MEHLBEERE
C - CRATAEGUS COCCINEA - SCHARLACHDORN

PFLANZQUALIFIKATION: HOCHSTÄMME ODER STAMMBÜSCHE, 3 - 4 X VERPFL., MIT ARTENTYPISCH AUSGEBILDETER KRONE, STU 18 - 20 ODER 20 - 25.

4.2 HECKENPFLANZUNG:

CHAENOMELES LAGENARIA - SCHEINQUITTE
CORNUS MAS - KORNELKIRSCHE
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
RIBES ALPINUM ODER AUREUM - JOHANNISBEERE

ROSA RUGOSA IN SORTEN - APFEL-ROSE
SPIRAEA NIPPONICA - STRAUCHSPIERE
CORYLUS AVELLANA - HASEL
LONICERA IN ARTEN - HECKENKIRSCHE
SYRINGA IN ARTEN - FLIEDER
CORNUS FLORIDA "RUBRA" - ROTER HARTRIEGEL
VIBURNUM - HEIMISCHER SCHNEEBALL
KOLKWITZIA - KOLKWITZIE
AMELANCHIER - FELSENBIRNE
ACER CAMPESTRE - FELDAHORN
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
BUXUS SEMPERVIRENS - BUCHS
BERBERIS IN ARTEN - BERBERITZE (KEINE ROT-LAUBIGEN ARTEN)

FICHTEN- UND/ODER THUJENHECKEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
PFLANZQUALIFIKATION: STRÄUCHER 2 X C., 50 - 125
JE NACH ART, ANZAHL: 4 - 6 PFLANZEN PRO M.
DIE HECKEN DÜRFEN FREIWACHSEND ODER GESCHNITTEN

4.3 LISTE DER BESTEHENDEN BÄUME:

NR			
1	FRAXINUS EXCELSIOR	STU 66 CM	H 8 M
2	OBSTBAUM	STU 97 CM	H 6 M
3	CRATAEGUS COCCINEA	STU 19 CM	H 5 M
4	CRATAEGUS CRUS-GALLI	STU 19 CM	H 4 M
5	AESCULUS HIPPOCASTANUM	STU 27 CM	H 5 M
6	ACER RUBRUM	STU 95 CM	H 20 M
7	QUERCUS ROBUR	STU 160 CM	H 25 M
8	QUERCUS ROBUR	STU 133 CM	H 25 M
9	QUERCUS ROBUR	STU 118 CM	H 25 M
10	FRAXINUS EXCELSIOR	STU 160 CM	H 25 M
11	OBSTBÄUME	STU 12-19 CM	H 2,5-4 M
12	SORBUS AUCUPARIA	STU 19 CM	H 5 M
13	OBSTBAUM	STU 64 CM	H 7 M
14	BETULA PENDULA	STU 90 CM	H 20 M
15	BETULA PENDULA	STU 70 CM	H 20 M
16	BETULA PENDULA	STU 70 CM	H 15 M
17	GEHÖLZBESTAND AUS 27 PICEA ABIES 1 ACER PLATANOIDES 1 BETULA PENDULA GROSSTRÄUCHERN	STU 20-60 CM	H 15-30 M

4.4 GESTALTUNG DES KINDERSPIELPLATZES NACH DIN 18 034. IM BEREICH DES KINDERSPIELPLATZES DÜRFEN KEINE PFLANZARTEN DER GÜLTIGEN GIFTLISTE VERWENDET WERDEN.

4.5 EINFRIEDUNGEN VON GÄRTEN SIND ALS STAKETENZAUN ODER ALS HECKE AUSZUFÜHREN, MASSIVE EINFRIEDUNGEN, MASCHENDRAHTEINFRIEDUNGEN OHNE BEPFLANZUNG UND JÄGERZÄUNE SIND NICHT ZULÄSSIG.

4.5 IM BEREICH VON GRÜNFLÄCHEN AUF TIEFGARAGEN WIRD FOLGENDER AUFBAU FESTGESETZT: AB OK-SCHUTZESTRICH 10 CM FILTERSCHICHT, DARAUF 40 - 50 CM OBERBODEN.

4.6 IM RAHMEN VON EINZELBAUAUFTRÄGEN SIND FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE ZUR GENEHMIGUNG VORZULEGEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE KINDERSPIELPLÄTZE.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE UND AN DIE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE ANZUSCHLIESSEN.

5.2 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN SIND NACH DEN ANERKANNTEN DIN-REGELN ZU ERSTELLEN. ANFALLENDES OBERFLÄCHENWASSER IST IM UNTERGRUND, SOWEIT MÖGLICH, ZU VERSICKERN.

5.3 DIE KABELVERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG SIND IN DIE BAUGRUNDSTÜCKE BÜNDIG MIT DER EINFRIEDUNG ZU ERSTELLEN.

6. LÄRMSCHUTZ

6.1 AUFGRUND DES GEPLANTEN VERKEHRSFLUGHAFENS MÜNCHEN II UND DES VON DER BAHNHOFSTRASSE AUSGEHENDEN VERKEHRSLÄRMS WIRD ANGERATEN, DIE BAUVORHABEN IM PLANGEBIET MIT AUSREICHENDEN SCHALLSCHUTZVORRICHTUNGEN (SCHALLDAMM-MASS 40 DB (A)) NACH NÄHEREN ANORDNUNGEN DES LANDRATSAMTES FREISING AUSZUSTATTEN.

6.2 FÜR DIE DER BAHNHOFSTRASSE ZUGEWANDTEN SEITE DER BAUKÖRPER GILT: ES SOLLEN BEI DER GRUNDRISSPLANUNG NACH MÖGLICHKEIT KEINE SCHUTZBEDÜRFTIGEN AUFENTHALTSRÄUME VORGESEHEN WERDEN.

7. HINWEISE

WEGEN DES HOHEN GRUNDWASSERSTANDES SIND KELLER UND TIEFGARAGEN ENTSPRECHEND ZU SICHERN.